



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Giessenland 68

4223 MZ Hoornaar

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **101 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **235 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
101 m²



Inhoud
333 m³



Bouwjaar
1986



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	121 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (berging)
Gebouwgebonden buitenruimte	8m ² (loungehoek/overkapping)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming + warm water	c.v.-ketel, Intergas uit 2024
Kozijnen	begane grond: hout, 1e verdieping: aluminium, 2e verdieping: deels hout, deels kunststof
Elektra	8 groepen + kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	rolluiken
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 159 m ² , west
Bouwkundige bijzonderheden	schilderwerk buitenzijde in 2026 opnieuw uitgevoerd

Wonen met eindeloos groen aan je voeten

Een tuin van 35 meter diep met vrij polderzicht is hier dagelijkse realiteit.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Hoornaar, grenzend aan de polder, staat deze verzorgde en instapklare eengezins tussenwoning, gebouwd in 1986. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 101 m² en staat op een perceel van 235 m².

Bij binnenkomst kom je in de hal met toegang tot het toilet, de eerste verdieping en de woonkamer. De lichte woonkamer is verbonden met de halfopen keuken aan de voorzijde, die in 2024 is voorzien van een nieuwe duo-opstelling. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische bijkeuken met toegang tot de zeer diepe achtertuin van maar liefst 35 meter.

Op de eerste verdieping is een praktische indeling met twee slaapkamers en een verzorgde badkamer. De open zolderverdieping biedt mogelijkheden voor het realiseren van één of meerdere extra slaapkamers, een werkruimte of hobbykamer. Hierdoor is de woning flexibel in te delen en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Een absoluut pluspunt is de zeer diepe achtertuin van maar liefst 35 meter, gelegen op het westen. Hier geniet je tot in de avond van de zon en van een vrij uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap. De royale tuin biedt volop ruimte voor meerdere terrassen, groen en ontspanning.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk met een prettige woonomgeving. Dankzij de instapklare staat, de uitbreidingsmogelijkheden en de unieke buitenruimte is dit een woning met veel comfort en toekomstperspectief.



Voorzijde woning



Woonkamer







Keuken







Toilet



Hal/entree





Slaapkamer 1





Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Overloop 1e verdieping



Badkamer





2e verdieping





Achtertuin















Straatbeeld



Voorzijde woning

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	spachtelputz	kunststof delen	toegang tot: - toilet - woonkamer - meterkast
toilet	vloertegels	wandtegels	gipsplafond	voorzien van: - duoblok - fonteintje - uitzetraam
woonkamer	vloertegels	spachtelputz	kunststof delen	voorzien van: - 1x vast raam - 1x draai raam met ventilatierooster toegang tot: - open keuken - trapkast - bijkeuken
keuken	vloertegels	stucwerk	kunststof delen	half open keuken voorzien van: - koelkast met vriesvak - afzuigkap - oven - inductiekookplaat - rolluiken - 1x vast raam - 1x draairaam met ventilatierooster
bijkeuken	vloertegels	metselwerk + saus	Agnesplafond	voorzien van: - 2x vast raam toegang tot: - tuin - woonkamer
1e VERDIEPING				
overloop	PVC	spachtelputz	Agnes plafond	toegang tot: - 2 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping met vaste trap
slaapkamer 1	PVC	sauswerk	Agnes plafond	voorzien van: - trapkast - vaste kast - 2 schuiframen
slaapkamer 2	tapijt	sauswerk	Agnes plafond	voorzien van: - vaste kast - rolluiken - 2x schuiframen
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - designradiator - inloepdouche - wastafelmeubel

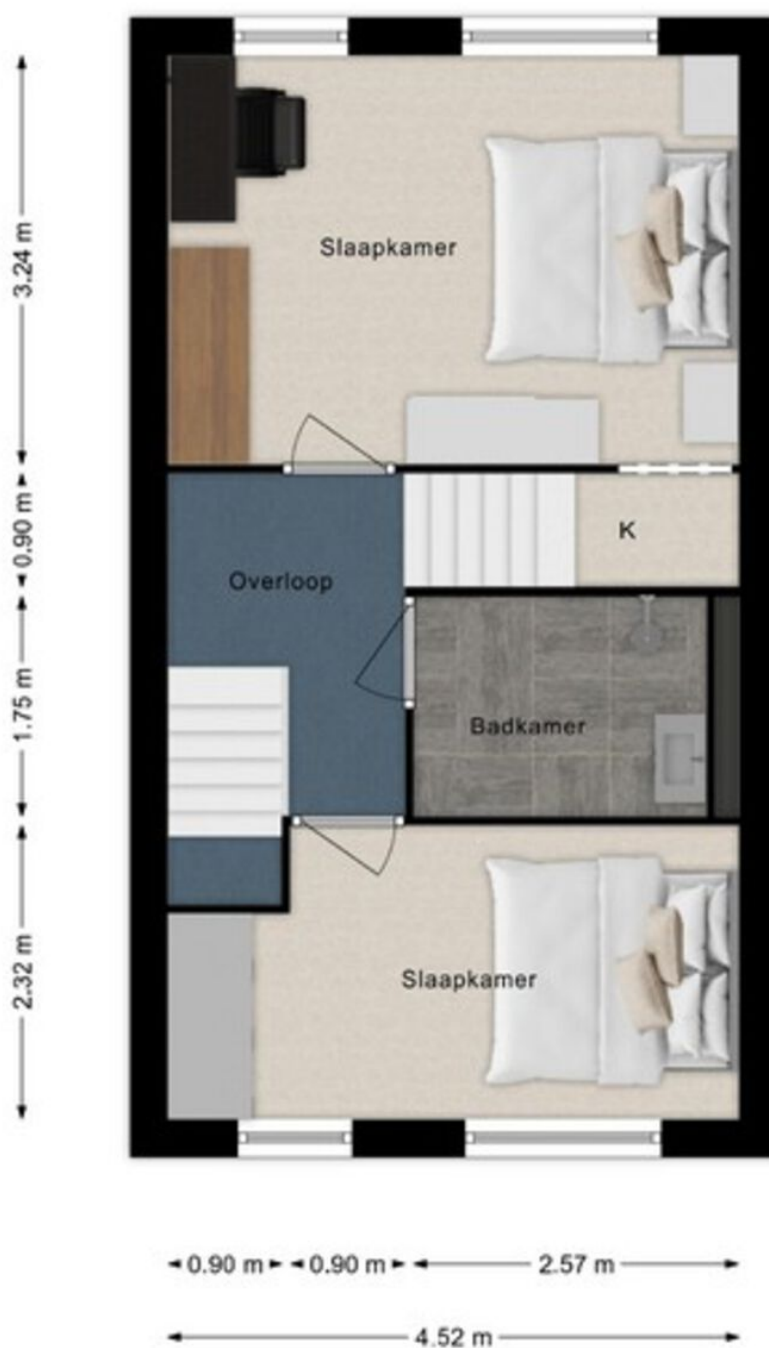
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
open zolder	PVC	stucwerk	gipsplafond	voorzien van: - dakkapel - knieschotbergruimte - 2x dakraam (hout) - 1x vast raam en 2x draai-kiep raam (kunststof) - wasmachine aansluiting - CV-ketel
BUITEN				
tuin				voorzien van: - sierstraatwerk - terras - schuur met bergzolder v.v. elektra - overkapping - brug naar grasveld achterzijde v.v. moestuin - grasveld - vlonder aan het water (sloot)
stenen berging				voorzien van: - elektra - bergzolder
Loungehoek/ overkapping				4 x 2 m (8m ²)

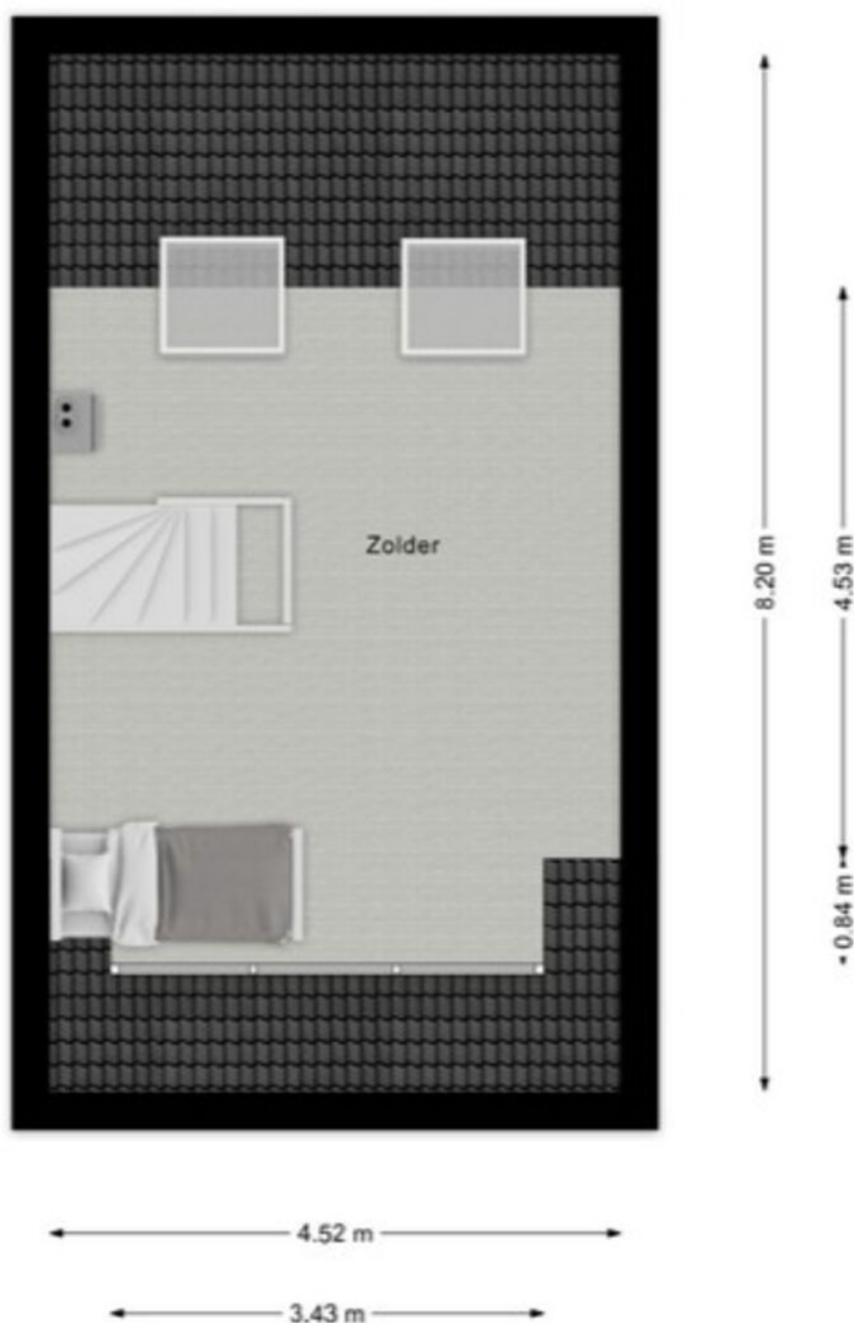
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoornaar
Sectie B
Perceel 595

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Wonen in de Alblasserwaard

Een puur Hollands landschap vol natuur, water en molens: de Alblasserwaard is een waar juweel. Het bestaat uit meerdere gemeenten en onder meer de dorpskernen Hoornaar, Hoogblokland en Schelluinen maken deel uit van de Alblasserwaard.

Kronkelende rivieren, allerhande knotwilgen en idyllische dorpen kenmerken de Alblasserwaard. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren en het is dan ook niet verwonderlijk dat de Alblasserwaard steeds meer in trek is. Om er te ontspannen, maar zeker ook om te wonen.

Schelluinen is een dorp onder de rook van Gorinchem en gelegen in de Alblasserwaard. Voor de dagelijkse boodschappen is het Piazza Center in Gorinchem op enkele auto-/fietsminuten gelegen. Gorinchem, de mooiste vestingstad van Nederland, staat bekend om de gezellige stadswallen, de Linge haven, het park "Buiten de Waterpoort", de Dalempoort en de Kruitmagazijnen. De historische en karakteristieke binnenstad heeft vele monumenten, restaurants, een gezellig horecaveld en winkels. Schelluinen ligt aan de N216 en heeft een openbare basisschool, Het Tweespan genaamd. Verder heeft het dorp een dorpshuis, speeltuin, kinderboerderij, een tennis-, schaats- en gymvereniging. De plaatselijke voetbalclub is VV Schelluinen. Ook is er een vestiging van het CBR gevestigd in het dorp.

Het maakt eigenlijk niet zoveel uit waar je woont in de Alblasserwaard, de omgeving is hoe dan ook prachtig. De vele vergezichten, vogels en watertjes maken de Alblasserwaard tot een heerlijke plek om te wonen. In een centrale omgeving, want de snelweg A15 en de provinciale weg N214 zijn vanuit alle dorpen in de Alblasserwaard snel en gemakkelijk te bereiken.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733